PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2012

Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1

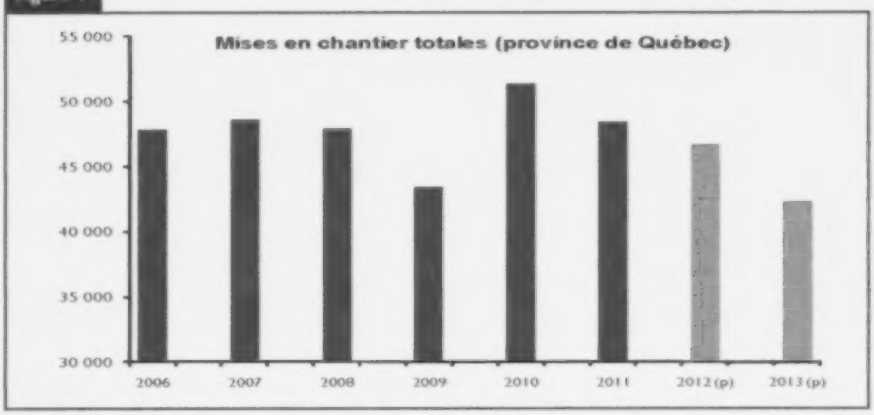
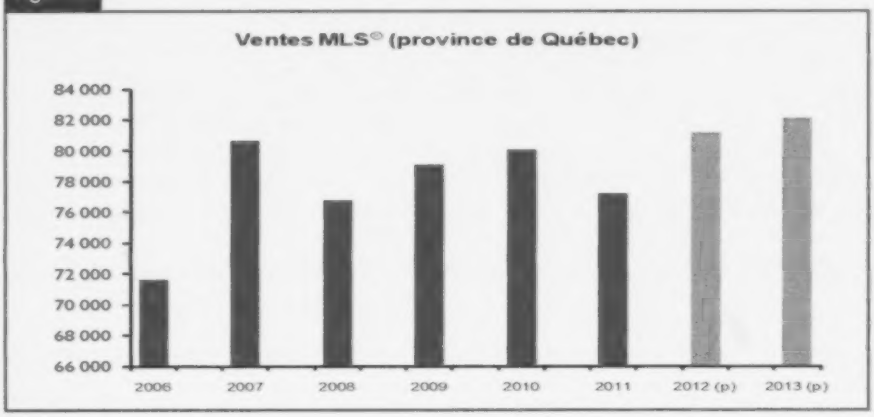


Figure 2



Source : SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 17 octobre 2012.

Aperçu[1]

Au Québec, le ralentissement de la croissance économique sera en partie compensé par les conditions d'emprunt toujours favorables et les tendances démographiques.

Les facteurs démographiques contribueront à soutenir les marchés de l'habitation du Québec. L'augmentation constante du solde migratoire de la province aura encore une incidence favorable sur la demande de logements locatifs et de logements existants, puisque les flux migratoires positifs devraient rester stables au cours des prochaines années.

Par ailleurs, le vieillissement de la population aura de plus en plus d'effet sur la dynamique du marché de l'habitation au Québec, car on s'attend à ce que les ménages qui avancent en âge se mettent à la recherche d'un logement convenant mieux à leurs nouveaux besoins.

Cependant, l'incertitude qui persiste quant aux perspectives économiques à l'étranger continuera de lancer un appel à la prudence dans la province, de sorte que les dépenses des

ménages et la progression de l'emploi seront relativement modestes dans la province pendant la période visée par les prévisions. Cette conjoncture se traduira par un ralentissement continu des mises en chantier d'habitations au quatrième trimestre de 2012 et en 2013.

En détail

Mises en chantier, logements individuels

En 2012, les mises en chantier de maisons individuelles ont encore ralenti, sous l'effet de la croissance plus lente de l'emploi, de la récente détente du marché de la revente et de la part de plus en plus importante qu'occupent les logements collectifs sur le marché du neuf. Elles devraient donc diminuer de 4 % et être au nombre de 15 900 en 2012. Un recul semblable, à savoir de 5,7 %, est prévu pour 2013, ce qui donne un total de 15 000 mises en chantier.

La popularité croissante des logements collectifs, plus abordables, et la tendance à utiliser le territoire de façon à privilégier la construction d'ensembles de densité plus élevée continueront d'exercer un effet modérateur sur ce segment du marché au cours des prochaines années.

Mises en chantier, logements collectifs

Même si les appartements en copropriété sont en vogue, l'offre est restée supérieure à la demande dans ce segment au cours des dernières années. Après avoir été vive durant la première moitié de 2012, la construction de logements collectifs devrait ralentir durant le reste de la période à l'étude. Par conséquent, on s'attend à ce que le nombre de logements collectifs mis en chantier fléchisse de 3,2 % et descende à 30 800 en 2012. En 2013, il devrait baisser de 11,4 % et s'établir à 27 300.

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2011	Oct. 2012(P)	Oct. 2011	Oct. 2012(P)
Gatineau	2,2	2,5	731	745
Montréal	2,5	2,3	719	730
Québec	1,6	1,8	718	730
Saguenay	1,4	1,0	557	570
Sherbrooke	4,7	4,8	577	580
Trois-Rivières	3,9	5,0	547	560
Canada	2,5	2,2	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

Reventes

On prévoit que les ventes MLS® augmenteront de 2 % et se chiffreront à 78 700 en 2012. En 2013, elles devraient connaître une hausse semblable, soit de 1,4 % et se chiffrer à 79 800.

Prix

Le niveau relativement stable des reventes et le nombre croissant de nouvelles inscriptions ont partiellement atténué les pressions exercées sur la progression des prix au cours des derniers trimestres, et on prévoit qu'ils continueront de le faire pendant la période à l'étude. En raison du retour à un marché plus équilibré, la hausse des prix sur le marché de la revente se modérera encore en 2012 et 2013. Après avoir augmenté de 8,4 % en 2011, le prix MLS® moyen devrait monter de 3,9 % en 2012 et de 0,8 % en 2013, pour s'élever à 271 800 $ et 274 100 $, respectivement.

Les taux hypothécaires

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Canada

SCHL CMHC

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
Gatineau	T3 2012	-0,8	6,1	922,80	T3 2012	619	211	408	841	244 459
	T3 2011	2,0	6,4	873,56	T3 2011	469	198	271	947	235 723
	variation[1]	-2,8	-0,3	5,6%	variation	32,0	6,6	50,6	-11,2	3,7
Montréal	T3 2012	1,5	8,2	813,04	T3 2012	5 648	981	4 667	7 175	332 565
	T3 2011	0,0	8,0	775,61	T3 2011	5 894	1 119	4 775	7 755	317 920
	variation[1]	1,5	0,2	4,8%	variation	-4,2	-12,3	-2,3	-7,5	4,6
Québec	T3 2012	-3,8	5,4	813,93	T3 2012	1 895	260	1 635	1 288	262 766
	T3 2011	3,3	4,5	771,71	T3 2011	1 179	334	845	1 499	242 459
	variation[1]	-7,1	0,9	5,5%	variation	60,7	-22,2	93,5	-14,1	8,4
Saguenay	T3 2012	10,1	7,2	790,48	T3 2012	223	126	97	303	183 866
	T3 2011	-4,9	6,5	735,92	T3 2011	212	121	91	316	177 837
	variation[1]	14,9	0,7	7,4%	variation	5,2	4,1	6,6	-4,1	3,4
Sherbrooke	T3 2012	-1,2	8,5	748,65	T3 2012	350	188	162	343	227 083
	T3 2011	4,0	7,0	732,96	T3 2011	358	160	198	344	216 971
	variation[1]	-5,3	1,5	2,1%	variation	-2,2	17,5	-18,2	-0,3	4,7
Trois-Rivières	T3 2012	-2,3	7,8	770,09	T3 2012	183	79	104	208	151 230
	T3 2011	2,4	8,8	736,89	T3 2011	288	93	195	208	154 256
	variation[1]	-4,7	-1,0	4,5%	variation	-36,5	-15,1	-46,7	0,0	-2,0
Québec	Septembre 12	0,8	8,0	793,90	T3 2012	13 113	4 761	8 352	15 212	276 378
	Septembre 11	0,7	7,4	760,76	T3 2011	13 051	4 586	8 465	16 155	263 533
	variation[1]	0,1	0,6	4,4%	variation	0,5	3,8	-1,3	-5,8	4,9
Canada	Septembre 12	1,0	7,4	872,65	T3 2012	60 338	24 896	35 442	109 228	353 020
	Septembre 11	1,8	7,2	839,72	T3 2011	55 615	24 803	30 812	117 238	353 849
	variation[1]	-0,8	0,2	3,9%	variation	8,5	0,4	15,0	-6,8	-0,2

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, FCIQ par Centris®

DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen MLS®, pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 18 janvier 2012. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)												
	2007	2008	2009	2010	2011	2012(P)	2013(P)	2012T4 (P)	2013T1 (P)	2013T2 (P)	2013T3 (P)	2013T4 (P)
Logements mis en chantier												
Log. individuels	22 177	19 778	17 535	19 549	16 554	15 900	15 000	15 000	15 250	15 000	15 000	14 750
%	1,2	-10,8	-11,3	11,5	-15,3	-4,0	-5,7	-9,6	1,7	-1,6	0,0	-1,7
Log. collectifs	26 376	28 123	25 868	31 814	31 833	30 800	27 300	29 000	28 000	27 500	27 000	26 500
%	1,6	6,6	-8,0	23,0	0,1	-3,2	-11,4	-11,2	-3,4	-1,8	-1,8	-1,9
Tous	48 553	47 901	43 403	51 363	48 387	46 700	42 300	44 000	43 250	42 500	42 000	41 250
%	1,4	-1,3	-9,4	18,3	-5,8	-3,5	-9,4	-10,7	-1,7	-1,7	-1,2	-1,8
Marché de la revente												
Ventes MLS®	80 647	76 752	79 108	80 028	77 171	78 700	79 800	77 000	78 000	79 000	80 000	82 000
%	12,6	-4,8	3,1	1,2	-3,6	2,0	1,4	1,3	1,3	1,3	1,3	2,5
Prix MLS® moyen	207 531	215 323	225 368	241 456	261 638	271 800	274 100	272 500	273 000	274 000	274 000	276 000
%	6,3	3,8	4,7	7,1	8,4	3,9	0,8	-0,8	0,2	0,4	0,0	0,7

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (MLS®)

Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen MLS® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 18 janvier 2012. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix MLS (R) moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix MLS (R) moyen sont réelles.

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2012			2013		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	46 700	47 200	46 200	42 300	45 700	38 900
Logements collectifs	30 800	31 100	30 500	27 300	29 400	25 200
Logements individuels	15 900	16 100	15 700	15 000	16 300	13 700
Ventes MLS®	78 700	80 000	77 400	79 800	84 600	75 000
Prix MLS® moyen ($)	271 800	273 200	270 400	274 100	279 600	268 600
Canada						
Total des mises en chantier	213 700	216 600	210 800	193 600	209 900	177 300
Logements collectifs	130 100	131 600	128 600	111 100	120 000	102 200
Logements individuels	83 600	85 000	82 200	82 500	89 900	75 100
Ventes MLS®	457 400	465 600	449 200	461 500	489 700	433 300
Prix MLS® moyen ($)	365 100	367 000	363 200	370 500	377 900	363 100

Source : SCHL

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2011	2012(P)*	% variation (2011/2012)	2013(P)*	% variation (2012/2013)	Cumul annuel 2012**	Cumul annuel 2011**	% variation (2011/2012)
Gatineau	Log. individuels	784	725	-7,5	675	-6,9	545	589	-7,5
	Log. collectifs	1 636	1 950	19,2	1 625	-16,7	1 565	1 126	39,0
	Tous	2 420	2 675	10,5	2 300	-14,0	2 110	1 715	23,0
Montréal	Log. individuels	4 653	4 000	-14,0	3 900	-2,5	3 026	3 530	-14,3
	Log. collectifs	18 066	16 100	-10,9	14 900	-7,5	12 177	12 634	-3,6
	Tous	22 719	20 100	-11,5	18 800	-6,5	15 203	16 164	-5,9
Québec	Log. individuels	1 349	1 200	-11,0	1 100	-8,3	938	1 064	-11,8
	Log. collectifs	4 096	4 880	19,1	3 900	-20,1	3 970	3 002	32,2
	Tous	5 445	6 080	11,7	5 000	-17,8	4 908	4 066	20,7
Saguenay	Log. individuels	475	375	-21,1	350	-6,7	311	385	-19,2
	Log. collectifs	384	725	88,8	500	-31,0	413	284	45,4
	Tous	859	1 100	28,1	850	-22,7	724	669	8,2
Sherbrooke	Log. individuels	557	600	7,7	550	-8,3	506	416	21,6
	Log. collectifs	1 018	1 050	3,1	1 000	-4,8	776	781	-0,6
	Tous	1 575	1 650	4,8	1 550	-6,1	1 282	1 197	7,1
Trois-Rivières	Log. individuels	335	330	-1,5	330	0,0	234	231	1,3
	Log. collectifs	779	670	-14,0	470	-29,9	514	470	9,4
	Tous	1 114	1 000	-10,2	800	-20,0	748	701	6,7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - Septembre

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2011	2012(P)*	% variation (2011/2012)	2013(P)*	% variation (2012/2013)	Cumul annuel 2011**	Cumul annuel 2012**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] MLS®	3 859	3 850	-0,2	3 825	-0,6	3 061	3 136	2,5
	Prix MLS® moyen[1]	234 268	242 500	3,5	248 500	2,5	234 711	241 937	3,1
Montréal	Ventes[1] MLS®	40 362	40 700	0,8	41 500	2,0	31 532	32 660	3,6
	Prix MLS® moyen[1]	314 013	326 500	4,0	333 100	2,0	311 484	325 255	4,4
Québec	Ventes[1] MLS®	7 201	7 350	2,1	7 500	2,0	5 557	5 775	3,9
	Prix MLS® moyen[1]	247 138	260 000	5,2	270 000	3,8	245 118	259 030	5,7
Saguenay	Ventes[1] MLS®	1 357	1 400	3,2	1 450	3,6	1 086	1 158	6,6
	Prix MLS® moyen[1]	178 951	190 000	6,2	198 000	4,2	178 766	187 769	5,0
Sherbrooke	Ventes[1] MLS®	1 760	1 770	0,6	1 800	1,7	1 365	1 362	-0,2
	Prix MLS® moyen[1]	215 449	220 000	2,1	225 000	2,3	216 243	216 801	0,3
Trois-Rivières	Ventes[1] MLS®	972	1 030	6,0	950	-7,8	756	819	8,3
	Prix MLS® moyen[1]	156 919	159 500	1,6	161 000	0,9	157 315	157 289	0,0

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL, ACI, FCIQ par Centris®, prévisions de la SCHL (2010-2011)
Source pour les RMR : FCIQ par Centris®, cumul: janvier à juin
P : Prévisions de la SCHL
*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.
** Cumul annuel = janvier - Septembre

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : dhic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64661_2012_Q04